

Referat fra ekstraordinær generalforsamling

Grundejerlauget Christiansgave

fredag, d. 24. februar, 2023, kl. 18.00

Formanden, Jens Anker Sørensen (hus 27) bød velkommen og foreslog valg af Advokat Klaus Jensen som dirigent, hvilket Generalforsamlingen bifaldt.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var indkaldt med vedtægtsmæssigt varsel, med mindst 14 dage, jf. §8. Indkaldelsen var udsendt med E-mails og for enkeltes vedkommende husomdelt, fredag den 10. februar. Da der ikke var indvendinger mod generalforsamlingens indvarsling, erklærede Klaus Jensen generalforsamlingen for lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Anette Schmidt Hansen (hus 19) blev valgt som referent.

Klaus Jensen konstaterede, at 48 ud af 49 huse var repræsenteret ved fremmøde eller fuldmagt. Hovedhuset havde valgt ikke at deltage og stemme på generalforsamlingen.

Formålet med den ekstraordinære generalforsamling var at stemme om de af bestyrelsen og varmeudvalget fremlagte forslag til en ny varme/el og vand løsning for Christiansgave. Dagsorden var som følger:

- 1) Præsentation af Domicel
- 2) Spørgerunde
- 3) Afstemning
- 4) Evt.

Ad 1: Præsentation af Domicel

Jens Anker oplyste, at Domicel havde afgivet det samlede set mest fordelagtige tilbud – både i relation til løsning og pris. Domicel tilbyder projektet i hovedentreprise. Bestyrelsen havde derfor indstillet Domicel til at varetage opgaven, i det omfang et af forslagene opnåede flertal.

Jens Anker gav herefter ordet til Jan Juhl von Hahn – ejer af Domicel, der præsenterede firmaet og sin kollega, Allan Skjold, der vil være den daglige leder af projektet.

Jan Juhl von Hahn oplyste bl.a. om sin erfaring fra tidligere store projekter, og at der var afsat en måned til at Domicel kunne aflægge hvert hus et besøg og aftale de nærmere detaljer i forhold til rørindføring, placering af varmepumpe m.m.

Jens Anker oplyste, at Domicel selv kunne beslutte den nærmere tidsplan i forhold til hvor i bebyggelsen gravearbejde m.m. ville begynde.

Ad 2: Spørgerunde

Helmer Ring-Larsen (hus 32) ønskede bekræftet, at der var jordareal nok i bebyggelsen til at sikre tilstrækkelig varme i alle huse. Lars Ørtoft (Grundejerlaugets rådgivende ingeniør på projektet) bekræftede at dette var tilfældet og oplyste, at der i supplement til slangerne ville blive etableret 28 spiral borer i vest siden som en del af projektet.

Hanne Ring-Larsen (hus 32) ønskede oplyst, hvad man ville gøre, hvis det viste sig, at dette ikke var tilstrækkeligt, hvortil Lars Ørtoft kunne bekræfte, at der i projektet var indkalkuleret mulighed for yderligere forsyning.

Jeanette Rose Hansen (hus 21) oplyste, at hun på vegne af et stort mindretal som også fremsat skriftligt nogle dage inden generalforsamlingen, ønskede afstemningen om forslagene udsat til et senere tidspunkt, idet der var fremkommet nye oplysninger og anbefalinger fra en underleverandør til projektet (Lars fra Bosch), som havde gjort disse beboere usikre på om den foreslåede jordvarmeløsning var den rigtige. Denne gruppe af beboere var ikke nødvendigvis imod jordvarmeforslaget, men ønskede tid til at vurdere en afklaring af de nye oplysninger.

Jens Anker henviste til sin mail af 23. februar, 2023 og fastholdt, at generalforsamlingen ville blive gennemført, og at i det omfang man var usikker, måtte man stemme nej til de fremlagte forslag. Dirigenten bekræftede, at dette var vejen frem.

Niels Hansen (hus 21) gentog ønsket om udsættelse af generalforsamlingen.

Helmer Ring-Larsen (hus 32) støttede op om en udsættelse, og mente, at Lars (Bosch) havde skabt tilstrækkelig tvivl om den fremsatte løsning.

Henrik Frank Nielsen (hus 30) bakkede op om en gennemførelse af generalforsamlingen.

Kim Salskov (hus 10) udtrykte usikkerhed i forhold til Lars Ørskovs brug af ordet "burde" (være varme nok) i en mail. Lars Ørskov forklarede om ordvalget og gentog, at der var indregnet brine-kreds nok i projektet.

Birgitte Juel Christensen (hus 39) orienterede om deres særdeles gode erfaringer med jordvarmeanlægget (hus 37-39) som de fik installeret forrige år og anbefalede at man stemte ja til jordvarmeforslaget.

Bent Bang Jensen (hus 2) gentog sine tidligere fremsatte holdninger og tvivl til projektet, og var enig i, at hvis man var i tvivl om projektet skulle man stemme nej.

Jens Kehlet Nørskov (hus 37) gjorde opmærksom på de varmeforsynings problemer, der har været de seneste år i Christiansgave, og at erfaringen siger, at det kun bliver dyrere, hvis projektet udskydes yderligere. Endvidere fremhævede han, at projektet også inkluderer ny el og vand forsyning.

Jens Anker Sørensen nævnte, at Tryg pga. de mange tidligere anmeldte skader netop havde varslet en præmie stigning på 50.000 kr., hvilket er knap en fordobling af præmien.

Niels Hansen (hus 21) gentog ønsket om en udsættelse af generalforsamlingen, og foreslog muligheden for at Domicel indenfor de næste par uger kunne indgå i dialog med hver husstand for at afklare eventuelle usikkerheder. Jens Anker Sørensen forklarede, at tilbuddet fra Domicel var garanteret i 40 dage fra den 25 januar og en udsættelse af generalforsamlingen, ud over denne tid, vil betyde en ny licitation og projektet udskydes endnu 1 år

Lizzi Hegelund (hus 5) spurgte til stillestående vand i varmerørene og risikoen for Legionella. Jens Anker Sørensen forklarede, at der dels ville komme en slynge på rørene og dernæst at pumpen fra Bosch havde et indbygget program, der med intervaller opvarmede vandet til 65 grader for at eliminere risikoen.

Lizzi spurgte endvidere om hendes stuegulv skulle graves op, hvilket Jens Anker ikke kunne besvare entydigt for hvert enkelt hus. Han kunne dog bekræfte at retablering i givet fald var med i prisen.



Thorkild Dahl (hus 28) havde et konkret spørgsmål om rørindføring i hans hus, som Jens Anker besvarede og Lars Ørsted supplerede med teknisk information.

Steen Hvidberg (hus 40) spurgte om de gamle rør ville blive bibeholdt. Jens Anker bekræftede, at dette var tilfældet i det omfang de ikke var blevet udskiftet i forbindelse med renoveringer og fortsat var tilkøbet radiatorer m.m.

Henrik Frank Nielsen (hus 30) oplyste, at han har erfaring fra byggebranchen og at det er helt naturligt at man ikke kan tage højde for alle uforudsete detaljer på forhånd. Der vil opstå uforudsete situationer, men de vil blive løst under vejs. Han opfordrede til, at man havde tillid til, at varmeudvalget i samarbejde med rådgivere havde udarbejdet korrekte specifikations krav som grundlag for licitationen.

Jens Modvig (hus 22) takkede for formandens tålmodighed og udtrykte støtte til projektet.

Henrik Villberg (hus 39) udtrykte ligeledes støtte til projektet og ønskede at man skred til afstemning.

Knud Sjørup (hus 15) henviste til Deklarationen, som siger, at Grundejerlauget ikke kan optage gæld med solidarisk hæftelse, hvilket efter Knuds opfattelse betyder at Grundejerlauget ikke kan optage byggelånet. Endvidere oplyste han, at en vedtægtsændring kræver 3/4 flertal.

Jens Anker Sørensen oplyste, at der ikke vil være tale om solidarisk hæftelse og at der ikke er tale om vedtægtsændringer. Dirigenten bekræftede at der ikke er tale om solidarisk hæftelse og henviste i den forbindelse til et notat han har udarbejdet til Møns Bank om Grundejerlaugets juridiske konstruktion og hæftelsesforholdene, hvilket evt. kunne rundsendes til medlemmerne i det omfang det måtte ønskes.

Hans Frederik Carøe (hus 33) forklarede nærmere om gældsoptagelsen og forskellen imellem solidarisk hæftelse og fælles hæftelse. Dirigenten henviste til vedtægternes § 20 sidste linje hvoraf fremgår: "*Ved hussalg hæfter nye ejere for evt. gæld til Christiansgaves grundejerlaug.*"

Maria Anker Larsen (hus 9) oplyste, at hun havde været en af tilhængerne for en udsættelse af generalforsamlingen, men at hun følte sig bedre oplyst og mere tryk efter mødet her i aften og takkede for muligheden for at stille spørgsmål og de meddelte svar.

Da Dirigenten herefter kunne konstatere, atspørgelysten var udtømt, blev der skredet til afstemning om de fremlagte forslag.

Ad 3: Afstemning om forslag

Dirigenten konstaterede indledningsvist at der var 48 stemmeberettigede huse repræsenteret på generalforsamlingen.

Kim Salskov (hus 10) og Jesper Jul (hus 49) blev udpeget som stemmeoptællere.

Forslag nr. 1:

Stemmer generalforsamlingen for en modernisering af varme, vand (med individuelle vandmålere), el og nye trækrør til fremtidssikring af internetforsyningen og installering af en jordvarme-pumpe med fælles brineanlæg-undtaget dog hus 37-39, der allerede har et anlæg.

Begrundelse: Christiansgaves nuværende centralvarmeforsyning med ældre naturgasfyr er dyr og antallet af nedbrud og rørskader udfordrer forsyningssikkerheden af varme og vand. Regeringens 2030 CO2-mål tvinger Lauget væk fra naturgas. Bestyrelsen indstiller, at den ekstraordinære generalforsamling stemmer for denne løsning af hensyn til miljø (støj) og Christiansgaves unikke arkitektur. JA/NEJ

Stemmerne blev afgivet skriftligt og indsamlet og optalt af de udpegede stemmeoptællere, der til dirigenten afleverede en håndskrevet, dateret og underskrevet stemmeoptællingserklæring. Dirigenten kunne konstatere at der blev stemt som følger:

Blank: 3 Ja: 30 Nej: 15

Forslaget var herefter vedtaget.

Herefter bortfaldt forslag nr. 2 og 4.

Herefter skulle der stemmes om forslag 3:

Forslag nr. 3:

Bestyrelsen bemyndiges til at indgå finansieringsaftale med Møns Bank, om optagelse af en byggekredit stor 25 mio. kr. på de vilkår der fremgår af Møns Banks betingelser eller bedre, og efterfølgende fælleslån, som anført i bilag 1. Bestyrelsen indstiller, at generalforsamlingen stemmer for dette forslag. JA/NEJ

Jens Anker oplyste, at Varmeudvalget også var i dialog med andre låneudbydere, men at man som minimum ville sikre de vilkår som var skitseret i tilbuddet fra Møns Bank. Herefter foreslog Dirigenten, at forslaget blev tilrettet således at "...med Møns Bank" udgik, hvilket der ikke blev gjort indsigelser imod.

Forslaget var herefter:

Bestyrelsen bemyndiges til at indgå finansieringsaftale, om optagelse af en byggekredit stor 25 mio. kr. på de vilkår der fremgår af Møns Banks betingelser eller bedre, og efterfølgende fælleslån, som anført i bilag 1. Bestyrelsen indstiller, at generalforsamlingen stemmer for dette forslag. JA/NEJ

Afstemningen foregik ved håndsoprækning. Der var 5 stemmer imod forslaget og Dirigenten konstaterede, uden separat optælling, at der var alt overvejende flertal for forslaget, som herefter var vedtaget.

Ad 4 Eventuelt:

Ingen ønskede ordet under dette punkt.

---000---

Herefter takkede Klaus Jensen for god ro og orden. Klaus Jensen nedlagde sit hverv som dirigent og overlod ordet til Jens Anker Sørensen, hvem det tilkommer at hæve generalforsamlingen.

Jens Anker Sørensen takkede Klaus Jensen for velgennemført generalforsamling og erklærede herefter generalforsamlingen for hævet.

Som dirigent:

Klaus Jensen

Advokat (H)

Nikolaj Plads 26, 3. sal, 1067 København K

Tlf. + 45 44 74 87 00

Klaus Jensen
kj@advokatsma.net
www.advokatsma.net

Bestyrelsesformanden:

Jens Anker Sørensen

Som referent:

Anette Schmidt Hansen